

COMUNE DI MORCOTE

Messaggio municipale no. 906

Concernente la costituzione di una servitù di passo sotterraneo pedonale e carrabile a carico della particella no. 413 (proprietà Comune di Morcote) e a favore delle particelle no. 387 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini), no. 388, 411, 412 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini e Fausto Bizzini)

6922 Morcote, 25 ottobre 2011

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo per approvazione il contratto di costituzione di una servitù di passo sotterraneo pedonale e carrabile a carico della particella no. 413 (proprietà Comune di Morcote) e a favore delle particelle no. 387 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini), no. 388, 411, 412 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini e Fausto Bizzini).

Il 30 aprile 2009 i Signori Lampugnani e Bizzini hanno chiesto il permesso edilizio per realizzare secondo l'art. 13 NAPR (piano di quartiere) tre edifici plurifamiliari sulle particelle no. 387, 388, 411 e 412 di loro proprietà, (zona R2) che prevedevano 3 accessi di cui 2 esistenti.

Questa primo piano di quartiere è stato pubblicato all'albo comunale dal 5.06.2009 al 20.06.2009. Avverso lo stesso non sono state interposte opposizioni.

Su suggerimento dell'autorità cantonale (Ufficio protezione natura e Paesaggio) che ha richiesto - in occasione di una riunione tenutasi presso il Municipio - di rafforzare ulteriormente il carattere "di quartiere" del progetto, gli istanti hanno allestito una variante del progetto iniziale che prevedeva l'accesso alle part. 387 e 388 a partire dal centro dell'area interessata dal piano di quartiere. Secondo tale variante i due edifici plurifamiliari previsti sulle part. 411 e 412 dispongono di autorimesse sotterranee e sono direttamente accessibili dalla strada comunale. Il medesimo accesso (sotterraneo) conduce all'autorimessa dell'edificio previsto nella porzione superiore della part. 412, come pure all'edificio previsto sulle part. 387 e 388), mediante un attraversamento sotterraneo trasversale della part. 413 (riale/rigagnolo e sentiero comunale) di proprietà del Comune. In pratica invece di 3 accessi è prevista la realizzazione di un accesso unico. Per accedere alle particelle no. 387 e 388 l'accesso transiterà sotto il riale e il sentiero comunale, senza pregiudicarne in alcun modo la loro esistenza ed il loro utilizzo.

Nel periodo di pubblicazione del progetto della variante del piano di quartiere (avvenuta dal 18.09.2009 al 5.10.2009) non sono state presentate opposizioni. I Servizi generali del Dipartimento del territorio hanno preavvisato favorevolmente la domanda di costruzione e con risoluzione 17 novembre 2009, il Municipio ha conseguentemente approvato il piano di quartiere.

Il 12 luglio 2010 gli istanti hanno presentato le domande di costruzione per realizzare le singole residenze. Anche in questo caso entro il termine di pubblicazione all'albo comunale (avvenuta dal 16 al 31 luglio 2010), nessuno ha interposto opposizione.

Per quanto lo riguarda, il Dipartimento del territorio ha dal canto suo preavvisato favorevolmente le tre domande di costruzione. Ha in particolare espresso avviso positivo l'Ufficio cantonale dei corsi d'acqua, che aveva precedentemente dato indicazioni vincolanti agli istanti in merito alla tipologia, alle dimensioni e alla quota di attraversamento del riale.

Con risoluzioni del 20 dicembre 2010 il Municipio di Morcote ha quindi autorizzato la costruzione delle residenze, subordinando però l'attraversamento della part. 413 RFD alla costituzione di una servitù prediale a favore delle part. 387, 388, 411 e 412, rispettivamente a carico della part. 413 (sentiero comunale).

Il Municipio ha dato quindi incarico all'avv. Francesco Galli di preparare un apposito contratto di per la costituzione di una servitù.

Nelle scorse settimane l'Ufficio dei registri ha però rifiutato l'iscrizione ritenendo che il Municipio non disponga della delega necessaria per rappresentare il Comune nell'operazione in oggetto.

L'agire del Municipio si rifà ad un prassi adottata già in precedenza. In particolare segnaliamo che nel febbraio 1992 il Municipio di allora aveva autorizzato la copertura parziale (6 mq) di un canale di proprietà del Comune, superficie da utilizzata quale posteggio.

Nel mese di giugno del 2010 il Municipio aveva poi iscritto una servitù di sporgenza per la costruzione di un cunicolo interrato sotto un sentiero comunale.

In questi casi le servitù sono state iscritte a registro fondiario senza alcuna obiezione da parte dell'Ufficio registri.

Ritenuta ora la competenza del Consiglio Comunale, vi sottoponiamo per regolare approvazione l'allegato contratto.

Come già accennato in precedenza la soluzione proposta (attraversamento sotterranea del riale) è stata "suggerita" dal Cantone e ha trovato il favore del Municipio. La realizzazione di un accesso unico interrato per servire 3 abitazioni, permette di realizzare un progetto unitario con un insediamento di edifici architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati, come prescritto dall'art. 13 delle Norme di attuazione del piano regolatore comunale.

Per quanto riguarda la problematica relativa all'attraversamento del riale, nel preavviso favorevole del cantone no. 71864 del 29 ottobre 2010 l'Ufficio cantonale dei corsi d'acqua si esprimeva così:

Distanze corsi d'acqua

Vista la situazione edificatoria attuale con la presenza di una rampa di accesso scoperta a lato del corso d'acqua; considerate le modifiche previste dal progetto in esame segnaliamo:

così come concepito, il progetto di edificazione permette la salvaguardia del corso d'acqua e l'edificazione dell'accesso veicolare sotterraneo permette la valorizzazione dello spazio di pertinenza del corso d'acqua, attualmente compromesso.

Visto quanto sopra e i piani all'esame riprendiamo le condizioni contenute n cantonale no. 66511:

- *dovrà essere rispettata una distanza minima dal corso d'acqua conforme all'art. 21 OSCA (Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua) alle relative direttive federali e all'art. 34 RLE (Regolamento d'applicazione Legge edilizia). All'interno di questo spazio di pertinenza del corso d'acqua sono vietate costruzioni d'ogni genere come pure modifiche di terreno, muri di cinta o perimetrali, muri di sostegno e opere di cinta, ecc.; nel presente caso sono da rispettare 5 metri lineari misurati dal piede d'argine;*
- *gli interventi ammessi nello spazio di pertinenza del corso d'acqua dovranno essere eseguiti in funzione della riqualifica paesaggistico-ambientale delle sue sponde in particolare in sponda sinistra sopra l'accesso veicolare sotterraneo, per il rinverdimento sono richieste essenze vegetali autoctone;*
- *gli interventi dovranno rispettare l'attuale morfologia del pendio;*
- *in corrispondenza dell'attraversamento risulta necessario il mantenimento di uno spazio di sicurezza tra l'alveo e la soletta-piattabanda di sostegno dell'accesso sotterraneo di almeno 1 metro.*

Pericoli alluvionali (pericoli naturali dovuti alle acque)

Lo studio sulle zone di pericolo di alluvionamento e/o flusso detritico dei corsi d'acqua del Comune di Morcote è attualmente in svolgimento ed i risultati definitivi sono attesi, salvo imprevisti, nel corso del mese di febbraio 2011. Questo studio comprende anche la valutazione di dettaglio del riale della Val di Torre-Castello, prossimo al comparto oggetto della presente domanda di costruzione. Sulla base delle verifiche sinora svolte, il nostro progettista non è attualmente in grado di esprimersi in merito alla pericolosità del citato corso d'acqua.

Nell'interesse dell'istante, abbiamo eseguito internamente una valutazione che ci permette di esprimerci come segue:

Considerando:

- *le conseguenze dell'evento straordinario del 12-13 settembre 1995 (con periodo di ritorno probabilmente superiore ai 100 anni);*
- *gli edifici esistenti a monte e la pendenza della strada comunale soprastante;*
- *il materiale (di origine naturale) disponibile al trasporto rilevato lungo il corso d'acqua (ca. 180 mc, cui aggiungere alcuni apporti da crolli e scivolamenti superficiali);*
- *la capienza della vasca di ritenuta a monte dell'abitato (ca. 90 mc);*

Riteniamo che il comparto possa essere edificato senza condizioni particolari. Reputiamo che unicamente in caso di evento estremo il comparto possa essere raggiunto da acqua e fango, con intensità comunque probabilmente ridotte.

Vista la vicinanza del corso d'acqua raccomandiamo in ogni caso di prendere in considerazione accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione nei confronti del fenomeno.

Per quanto riguarda il sentiero di proprietà del Comune, l'intervento previsto non crea alcun nuovo onere e lascia intatta la proprietà che può continuare ad essere utilizzata allo scopo a cui è adibita e cioè sentiero. Tenuto conto che la quota dell'alveo del fiume non può in ogni caso essere modificata, il tracciato del sentiero non potrà né essere modificato né tanto meno abbassato.

Il Municipio propone di fissare in fr. 10'000.-- la tassa di concessione della servitù.

L'importo è stato calcolato in rapporto a quanto già incassato per la concessione rilasciata nel 2010 e fissata in proporzione al valore della domanda di costruzione.

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede d'esame, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. E' approvato il contratto per la costituzione di una servitù di passo sotterraneo pedonale e carrabile a carico della particella no. 413 (proprietà Comune di Morcote) e a favore delle particelle no. 387 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini), no. 388, 411, 412 (proprietà Fiorella Lampugnani Bizzini e Fausto Bizzini)**
- 2. Viene prelevata una tassa di fr. 10'000.--.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere la presente convenzione e sottoscrivere tutti gli atti necessari per la sua iscrizione all'Ufficio dei registri.**

PER IL MUNICIPIO

Il Vice Sindaco:

Il Segretario:

Nicola Brivio

Luca Cavadini

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
	●

Allegati: contratto di costituzione di servitù, piani

Approvato con Risoluzione municipale no. 485 del 24.10.2011